

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
in der Wohnanlage
Flurstück 1137/11
für die

5-Zi.-Wohnung Nr. 2 im EG mit Kellerraum Nr. 2

Miteigentumsanteil 450/1.000

sowie

Garage Nr. 2
Sondernutzungsrecht



Kettelerstr. 18,
79761 Waldshut-Tiengen – Stadtteil Tiengen

Wertermittlungsstichtag:	09. Dezember 2025
Auftraggeber:	AG Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen:	1 K 43/25

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:	5-Zi.-Wohnung Nr. 2 im EG mit Kellerraum Nr. 2 und Garage Nr. 2
---------	---

Wertermittlungstichtag:	09.12.2025
Ortstermin:	09.12.2025
Abgeschlossen:	05.02.2026
Ausfertigung:	4 Exemplare

Wohnanlage: Doppelhaushälfte	2 Wohneinheiten
Lage im Objekt:	EG - Nord-West-Süd
Wohnungen auf Etage EG:	1 Wohneinheiten
Art:	5 Zimmerwohnung
Wohnungsausstattung (Annahme) :	mittel
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 2:	450 / 1.000
Sondernutzungsrecht:	Garage Nr. 2
Mietverhältnis:	Leerstand, Eigennutzung
Hausverwaltung:	unbekannt

Ursprungsbaupjahr Wohnung:	1953
Wohnfläche Wohnung Nr. 2:	88,4 m ²
Zustand:	Keine Angaben möglich
Wärme:	Keine Angaben möglich
Energieausweise Endenergiekennwert:	Keine Angaben möglich

Nutzfläche Garage Nr. 2:	15 m ²
Zustand:	Keine Angaben möglich
Grundstücksfläche Flurstück 1137/11:	499 m ²
Vergleichsfaktor: Verkehrswert / Wohnfläche	2.692 €/m ²

Sicherheitsabschlag durch fehlende Innenbe-sichtigung	5 %
--	------------

Verkehrswert: Miteigentumsanteil 450/1.000 Wohnung Nr. 2 mit Garage Nr. 2	226.000 €
--	------------------

Fragen des Gerichtes

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?
Nein.

Zubehör? Über Zubehör ist nichts bekannt geworden (siehe Ziff. 1.6)

Energieausweis: Kein Energieausweis bekannt geworden (siehe Ziff. 4.9).

Aufgrund der fehlenden positiven Mitwirkung der Eigentümer konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Zweck des Gutachtens	4
1.2	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	4
1.3	Grundlagen	5
1.4	Objektbezogene Unterlagen	5
1.5	Ortsbesichtigung	6
1.6	Zubehör	6
2.	GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG	7
2.1	Objektbezeichnung	7
2.2	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	7
2.3	Hausverwaltung	7
2.4	Privatrechtliche Gegebenheiten	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	8
2.6	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	10
3.	BESCHREIBUNG DES GRUND- UND BODENS	11
3.1	Lagemerkmale	11
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	13
4.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE	16
4.1	Vorbemerkungen	16
4.2	Allgemeine Gebäudebeschreibung	16
4.3	Beschreibung 5 Zi.-Wohnung Nr. 2	17
4.4	Technische Ausstattung	18
4.5	Beschreibung Garage Nr. 2	18
4.6	Bauliche Außenanlage	18
4.7	Bauzahlen	19
4.8	Baulicher Zustand	20
4.9	Energetischer Zustand	20
4.10	Drittverwertbarkeit	21
4.11	Restnutzungsdauer	21
5.	WERTERMITTLUNG	23
5.1	Vorbemerkung	23
5.2	Verfahrenswahl	23
6.	ERMITTLUNG DES BODENWERTS	24
6.1	Vorbemerkungen	24
6.2	Ermittlung des Vergleichswerts	24
6.3	Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)	24
6.4	Bodenwert im unbebauten Zustand	25
7.	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	26
7.1	Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)	26
7.2	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	27
7.3	Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)	27
7.4	Jahresreinertrag	28
7.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	28
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
7.7	Ertragswert	29
8.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	30
8.1	Vorbemerkungen	30
8.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	30
8.3	Vergleichswert	30
9.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	32
9.1	Gesetzliche Definition	32
9.2	Bemessung des Verkehrswertes	32
9.3	Plausibilität	32
9.4	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	33
9.5	Verkehrswert	34
10.	ANLAGEN	35
10.1	Liegenschaftskarte	35
10.2	Luftbild mit Liegenschaftskarte	35
10.3	Gebäudepläne	36
10.4	Bilddokumentation	39

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für den folgenden Miteigentumsanteil in der Wohnanlage Flurstück 1137/11 nach Aufteilungsplan:

450 / 1.000: Miteigentumsanteil	5-Zi.-Wohnung Nr. 2 EG mit Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche Garage Nr.2
------------------------------------	--

Kettelerstr. 18 in Waldshut-Tiengen zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungstichtag: 09.12.2025

Der Wertermittlungstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag. Das Gutachten dient nur für den vereinbarten Zweck. Rechte zugunsten Dritter werden nicht begründet.

1.2 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Die Beschaffenheit und die Eigenschaft der baulichen Anlage wurden aufgrund der vorliegenden Unterlagen beurteilt. Es wurden keine fachbezogenen Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden oder Baumängel durchgeführt. Ebenso wurden der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile nicht untersucht. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich von Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutz und Arbeitssicherheit vorgenommen. Auf zerstörende Untersuchungen wurde verzichtet, dadurch können Angaben bezüglich versteckter Baumängel nur vermutet werden. Es wurde keine Baugrunduntersuchung des Bodens durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfung und keine Funktionsprüfung gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eine energetische Beurteilung der baulichen Anlagen in Bezug auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Ebenso wird das Mobiliar, Einbauküchen, Einbauten usw. auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung beruhen auf Augenscheinnahme.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind. Die Grenzverhältnisse wurden nicht geprüft. Die im Rahmen der Erhebungen erteilten Auskünfte, insb. von Behörden, Hausverwaltungen, Mietern und Eigentümern, wurden auf ihre Schlüssigkeit überprüft; eine Gewähr für die Richtigkeit der Auskünfte kann nicht übernommen werden.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Besichtigungstermin in Nutzung bzw. im temporären Leerstand. Dementsprechend waren teilweise vereinzelt Gegenstände und Objektverkleidungen vorhanden, die die Sicht auf verschiedene Gebäudeteile bzw. Ausbauten erschwerten oder unmöglich gemacht haben. Es wird darauf hingewiesen, dass für eventuell vorhandene verdeckte Mängel, die im Gutachten unberücksichtigt bleiben, keine Haftung übernommen wird.

Außer im Rahmen des gutachterlichen Zweckes bedarf eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte in Papierform oder digitaler Form sowie Veröffentlichung,

Verkürzung, Verlängerung oder auszugsweise Darstellung des Gutachtens der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Nachdruck und Vervielfältigungen sowie Weiterleitung von digitalen Dateien sind auch auszugsweise nicht gestattet. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Die vorgelegten Gebäudepläne sind verkleinerte, nicht maßstabsgetreue Kopien. Nach Auskunft der Bauverwaltung sind keine qualitativ besseren Pläne vorhanden.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes sowie Grundstücksbetreuung wurden am Ortstermin nicht unterstützt und eine positive Mitwirkung unterlassen. Folglich konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden (vgl. Ziff. 9.4).

1.3 Grundlagen

Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung (BauNVO 62, 68, 77, 90)
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA:	Immobilienwertermittlungsanwendungshinweise
WertR2006:	Wertermittlungsrichtlinien
WEG:	Wohneigentumsgesetz
GEG:	Gebäudeenergiegesetz
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WoFIV:	Wohnflächenverordnung

Auszug wesentlicher Literatur

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, aktualisiert durch Kleiber-Digital.

Sprengnetter: Arbeitsmaterialien, 2025.

Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022.

Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung 2021.

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage 2015.

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken 2. Auflage 2017.

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Nr. 3222 mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses Waldshut-Ost sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Stadt Waldshut-Tiengen.
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Waldshut-Tiengen sowie Kreisarchiv planungsrechtliche Auskunft.
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen.

Die Recherchen wurden am 05.01.2026 beendet.

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 09.12.2025

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Gläubigerin: ./.

Miteigentümer: ./.

Sachverständiger: anwesend

Am Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 2 und die Garage Nr. 2 **nur von außen** in Augenschein genommen werden. Die in der Anlage enthaltenen 9 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt.

1.6 Zubehör

Augenscheinlich nicht vorhanden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Objektbezeichnung

Nr.	Art	Miteigentumsanteil	Lage	Sondernutzungsrecht	Fläche WF / NF
2	5-Zi.-Wohnung	450/1.000	EG	Grundstücksfläche 2 (Garage)	88,4 m ²

Wohnanlage: 2 Wohneinheiten
 Haus: Doppelhaushälfte
 Straße: Kettelerstr. 18
 Flurstück: 1137/11
 Gemarkung: Tiengen
 Stadtteil: Tiengen
 Kreisfreie Stadt: Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Über Mietverträge der Wohnung sowie Garage ist nichts bekannt geworden.

2.3 Hausverwaltung

Hausverwaltung: Keine Angaben bekannt geworden

Hausgeld mtl.	Keine Angabe möglich
---------------	----------------------

Instandhaltungsrücklage zum Abrechnungsstand 30.12.2024:

Instandhaltungsrücklage für die Wohngemeinschaft:	Keine Angaben bekannt geworden
---	--------------------------------

Die Protokolle der Eigentümergemeinschaft konnten nicht eingesehen werden. Aufgrund der kleinsten Eigentümergemeinschaft besteht ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko von zukünftigen Sonderumlagen. Über Nutzungsabsprachen und Vereinbarungen von Gemeinschaftsflächen (Freisitze) wurde nichts bekannt.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

Grundbuch: Tiengen
 Blattnr.: 3222

Lfd. Nr. 1	450/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1137/11 Gebäude- u. Freifläche, Kettelerstr. 18, verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan an der Wohnung im Erdgeschoss und Keller Nr. 2 im Kellergeschoss.
------------	---

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche Nr. 2 (Garage)

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Grundstücksfläche: 499 m²

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I: Eigentümer:
Lfd. Nr. 4 Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:
Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Eine Bewertung wird auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Teilungserklärung: (Auszug)
Die Teilungserklärung wurde im Jahr 2008 geändert auf den Miteigentumsanteil von 450/1000. Hierzu wurde der Aufteilungsplan durch den Dachausbau geändert.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 wird das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan zum Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Fläche ebenfalls zur Unterhaltung einer Garage ausschließlich zugewiesen.

Es wurden keine Sondernutzungsrechte von Freisitzen bekannt. (siehe Ziff. 4.6)

Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft.

In der Eigentümerversammlung gewährt jedes volle 1/1000 Miteigentumsanteil eine Stimme.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**Wohnungs-, Zweck-
Mietbindung:**

Über eine Bindung ist nichts bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Im Baulastenbuch der Stadt Tiengen waren am 09.12.2025 auf dem Bewertungsflurstück 1137/11 keine Eintragungen vorhanden.

Positive Baulasten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Altlasten: Nach Auskunft der zuständigen fachkundigen Personen bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Waldshut-Tiengen sind für das

Bewertungsobjekt keine Altlasten bekannt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass das Grundstück als altlastenunbedenklich eingestuft werden kann.

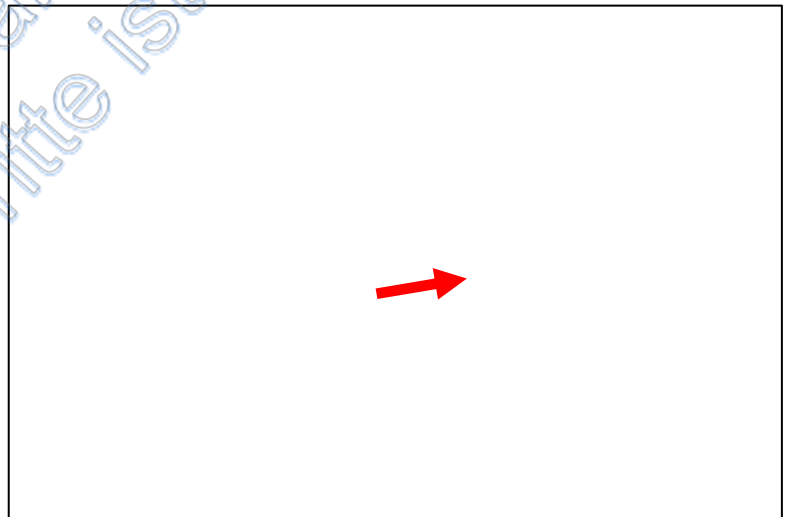
Hochwasserschutz: Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ100 Gebiet.



© HQ 100 Überflutungsflächen, www.udo.lubw.de, 2025

Denkmalschutz: Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste geführt. Somit wird zum Wertermittlungstichtag kein Denkmalschutz unterstellt.

Bauplanungsrecht: Flächennutzungsplan:
Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.



© Flächennutzungsplan Auszug, www.geoportal-raumordnung-bw.de, 2025.

Bebauungsplan:
Es besteht kein Bebauungsplan. Somit wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Umgebungsbebauung bestimmt (§ 34 BauGB).

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Einhaltung der öffentlichen Belange wird unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

Die Grundstücksqualität wird nach § 5 ImmoWertV als baureifes Land klassifiziert.

Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Waldshut-Tiengen sind derzeit keine Erschließungsbeiträge sowie kommunalen Abgaben nach KAG zu entrichten. Eine evtl. Beitragspflicht nach KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - wird nicht ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die im Gutachten dargelegten Informationen zu privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Sollten sich darüber hinaus neue Informationen oder Entwicklungen ergeben, kann dies Auswirkungen auf den Verkehrswert haben.

2.6 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Rechte/Lasten: Dem Auftragnehmer sind keine weiteren Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

3. Beschreibung des Grund- und Bodens

3.1 Lagemerkmale

Lage regional

Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen als Doppelstadt bildet ein regionales Mittelzentrum des Südschwarzwaldes und des Hochrheins. Der Standort an der deutsch-schweizerischen Grenze zwischen den Zentren Basel, Schaffhausen und Singen hat ein Pendlerverhalten von 3 zu 1. Die Kreisstadt hat mit ihren Ortsteilen ca. 25.400 Einwohner, wobei der Ausländeranteil 23 % beträgt. Das Stadtgebiet berührt die Landesgrenze zur Schweiz und ist an die Autobahn A98 über die B34 angeschlossen. Die Bundesstraße B34 ist die Hauptverkehrsstraße, die von Klettgau nach Rheinfelden durch die Stadt Waldshut-Tiengen führt. In der Stadt Tiengen besteht regionaler Anschluss an die Deutschen Bahn auf der Strecke Basel – Singen. Die Wutach als Zufluss zum Rhein als Staatsgrenze verläuft südlich der Stadt. Das Atomkraftwerk Leibstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stadt Waldshut.

Entfernungen ca:	Singen	60 km
	Schaffhausen	40 km
	Basel	54 km
	Autobahnanschluss A98	44 km



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich im gewachsenen Wohngebiet am nördlichen Stadtrandbereich vom Stadtteil Tiengen und wird über den Stadzubringer vom Stadtteil Gurtweil erschlossen. Die Bahnlinie grenzt das Wohngebiet nach Norden ein. Für die Verkehrsanbindung am öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen ca:	Stadtzentrum Tiengen:	500 m
	zum ÖPNV:	150 m



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen überwiegend im Stadtteil Tiengen. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der Umgebung Kreisstadt Waldshut-Tiengen gedeckt werden.

Entfernung:	Grundschule	600 m
	Kita	400 m
	Einkaufsmarkt	400 m



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Immissionen

Durch leichte Hanglage des Wohngebietes können Verkehrsimmissionen auftreten. Die Stadt liegt in der Einflugschneise des Flughafens Zürich.

Entfernung:	Flughafen Zürich	30 km
	Stadtzubringer	150 m
	Bahntrasse	250 m

Wohnlage

Die Wohnlage zeigt sich als allgemeines Wohngebiet und wurde in der Nachkriegszeit entwickelt. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt durch zweigeschossige Wohnhausbebauung, überwiegend in Eigenheimcharakter in offener Bauweise und mit Durchgrünung. Die Entwicklung des Gebietes ist so gut wie abgeschlossen. Die Wohnung wurde als Bestandsimmobilie im Nachgang in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Lagequalität

Die Wohnlage am nördlichen Stadtrand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

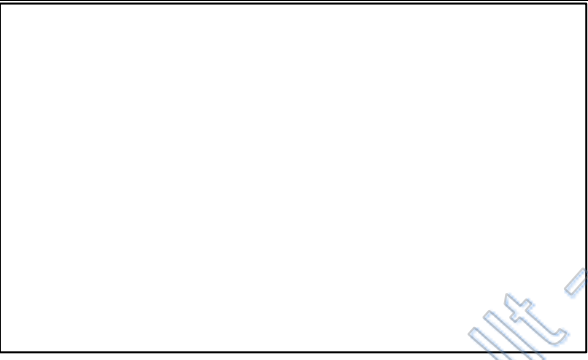
Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird von Norden über die Kettelerstraße als ausgebaute asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung erschlossen. Westlich verläuft ein asphaltierter öffentlicher Fußweg zur Hansjakobstraße.

Versorgungsanlagen:

Wasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
Abwasser:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Über den Leitungsverlauf zum Gebäude wurde nichts bekannt. Kontrollschacht im Grundstück nicht ersichtlich.
Strom:	Anschluss an das Stromnetz durch Erdkabel vorhanden.
Einblasstutzen:	Es besteht an der Gebäudeaußenwand ein Einblasstutzen für eine möglicherweise Pelettanlage. 
Wärme:	Über Gasanschluss wurde nichts bekannt.
Wärmeplanung: (KWP)	

Westliche Außenwand - Bildausschnitt

	 © Auszug Wärmeplan Stadt Waldshut-Tiengen Über einen Wärmenetzanschluss (Fernwärme) wurde nichts bekannt.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit wurde nichts bekannt. Über einen Breitbandanschluss wurde nichts bekannt
TV:	Satellitenanlagen als Wandmontage im OG. Terrestrische Antennenanlage.
Innere Erschließung:	Keine Angaben möglich.

Das zu bewertende Objekt ist an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen. Über sonstige unterirdische Leitungen ist nichts bekannt geworden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind nicht ausgebildet und es herrscht örtlicher verkehrsberuhigter Anwohnerverkehr.

Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Das Wohnhausgrundstück verläuft rechtwinklig entlang dem Gebäudebestand und ist zweiseitig an öffentliche Straße und Weg angebunden.

Grundstücksbreite:	ca. 18 m
Grundstückstiefe:	ca. 28 m
Gelände/Topographie:	Nach Süden fallend, so dass das Untergeschoss ebenerdig in Erscheinung tritt.
Grenzbebauung:	Hauswand als Doppelhaushälfte. Freisitz entlang der Doppelhaushälfte. Garagengebäude mit einseitiger Grenz- wand zum Verbindungsweg.
Nachbarliche Bebauung:	Hauswand als Doppelhaushälfte
Einfriedung:	Offener Vorgarten, Stützmauer zum Verbindungsweg. Stabmattenzaun mit

	Sichtschutz, Gartenbereich mit Maschendrahtzaun.
Flurstücksfläche:	499 m ² lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafte unterirdische Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Daraus resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Es wird ein ortsüblicher Baugrund unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine wesentlichen Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Gleiches gilt hinsichtlich des Grundwasserniveaus bzw. dessen mögliche Veränderungen. Rutschungen und Setzungen auf dem Grundstück durch die Hanglage sowie Quellaustritte und damit verbundene Feuchtigkeit wurden nicht bekannt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Vorbemerkungen

Das Gebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. Die Baubeschreibung erfolgt dadurch nach vorliegender Aktenlage und Augenscheinnahme von außen.

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im betreffenden Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückbaus auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien (Asbest) sowie Ausdünstung (Chloranisole) wurden nicht durchgeführt.

4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich eine Wohnanlage mit 2 Wohneinheiten und 2 Einzelgaragen. In jeder Etage befindet sich eine Wohneinheiten.

Gebäudeart:	Zweigeschossiges Wohngebäude voll unterkellert und das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.
Ursprungsbaupjahr:	1953
Historie:	Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen
Geschosslage:	EG
Bauart:	Massivbauweise
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Westgiebel im Dachgeschoss mit vorgehängter Fassade. Inwieweit es sich um Eternitplatten mit möglichem Asbest handelt war nicht erkennbar.
Fundament:	Streifenfundamente
Instandhaltung:	Zeitgemäße Instandhaltung (Annahme)
Modernisierung:	Keine Angaben möglich
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer Wärmedämmungsstandard. Ansonsten keine Angaben möglich.
Standort/Höhenlage:	Hauseingang auf Sockelebene. EG zeigt sich hangseitig als Obergeschoss.
Dach:	Satteldach mit Dachterrasse. Entwässerung über Fallrohre. Oberhalb der westlichen Wohnräume befindet sich die Dachterrasse mit Brüstungsgeländer. Das Dach war nicht einsehbar.

Dachaufbauten:	Dachterrasse mit teilweise massivem Vordach als Satteldach mit offener Holzständerkonstruktion und Ziegeleindeckung.
Dachkonstruktion:	Massivbauweise. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.
Umfassungswände:	Mauerwerk 0,25 m verputzt
Innenwände:	Keine Angaben möglich.
Geschossdecke EG:	Betondecke mit Estrich
Hauseingang:	Eingang auf Podeststufe mit Vormauerung und Betonscheibe als Vordach. Massive neuzeitige Rahmentür mit Glasausschnitt. Briefkasten und Wechselsprechanlage sowie Beleuchtung vorhanden.
Nebeneingang:	Kellergeschoss mit Ausgang nach Süden.
Treppenhaus:	Keine Angaben möglich
Gemeinschaftsräume:	- Waschküche, Technikraum - Kellerraum mit Ausgangstür

4.3 Beschreibung 5 Zi.-Wohnung Nr. 2

Wohnung

Aufteilung:	Flur, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Zimmer, Zimmer, Zimmer.
Grundriss:	Zuschnitt ist zweckmäßig mit kleiner Küche und kleinem Badezimmer. Es bestehen 3 Durchgangszimmer. Es besteht eine offene Einheit mit Durchgang innerhalb der Wohnung.
Modernisierung:	Keine Angaben möglich
Wohnungseingang:	Keine Angaben möglich
Lage:	EG, Straßenebene nach Norden
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung sowie Dreh- und Kippbeschlägen. Aufmontierte Kunststoffrollläden als Sichtschutz.
Ausrichtung:	Das Wohngebäude ist dreiseitig belichtet. Der Wohnbereich ist nach Süden orientiert. Der Ausblick reicht in die Nachbarschaft.
Belichtung:	Der Wohnbereich durchschnittlich tagesbelichtet.
Küche:	Keine Angaben möglich
Badezimmer:	Keine Angaben möglich
Aufenthaltsräume:	
Bodenbelag:	Keine Angaben möglich
Wandverkleidung:	Keine Angaben möglich
Deckenverkleidung:	Keine Angaben möglich
Zimmertüren:	Keine Angaben möglich
Sonstige Ausstattung:	Die beide nördlichen Zimmer wurde als Ferienwohnung bezeichnet mit Küchenanschlüsse im Durchgangszimmer neben dem Treppenflur.

Kellerraum Nr. 2:	Es besteht im Kellerraum ein Vorraum. Ansonsten keine Angaben möglich
-------------------	--

4.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Keine Angaben möglich. Die Einblasstutzen an der Gebäudeaußenwand könnten auf eine Pelletheizung hindeuten.
Warmwasser:	Keine Angaben möglich
Wärmeabgabe:	Keine Angaben möglich
Trinkwasser:	Frischwasseranschluss vorhanden. Über Wasseruhren der Einheiten wurde nichts bekannt.
Abwasser:	Anschluss an öffentliches Abwasserentsorgungssystem. Über Rückstauklappe wurde nichts bekannt.
Waschmaschine:	Keine Angaben möglich
Schornstein:	Über Funktion und Zulassung von Seiten des Schornsteinfegers wurde nichts bekannt.
Elektro:	Keine Angaben möglich
Kommunikation:	Keine Angaben möglich
Breitband:	Keine Angaben möglich
Brandschutz:	Keine Angaben möglich

4.5 Beschreibung Garage Nr. 2

Art:	Einzelgarage im Gebäudekomplex zweier Garagen.
Baujahr:	Unbekannt, Annahme 1953
Bauart:	Massivbauweise verputzt.
Dach:	Flachdach mit Vordach aus Welleternit, das möglicherweise Asbest beinhaltet.
Wände:	Massive Wände.
Modernisierung:	Keine Angaben möglich
Tor:	Metallkipptor
Elektro:	Keine Angaben möglich.
Zufahrt:	Betonverbundstein unterhalb Straßenniveau. Entwässerungsrinne vor Garage vorhanden.
Einstellplatz:	Keine Angaben möglich
Boden:	Keine Angaben möglich

4.6 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Vorplatz:	Betonverbundstein eingefasst.
Stellplatz:	Offene gemeinschaftliche Freifläche.
Freisitz I:	Überdachter Freisitz in Holzständerkonstruktion mit Flachdach befindet sich auf Gemeinschaftseigentum. Über vertragliche Vereinbarungen wurde nichts bekannt.

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

Freisitz II: Aus dem Luftbild ersichtlich besteht möglicherweise ein zweiter Freisitz südlich der Garage. Die örtliche Einsicht war verschlossen

Freifläche: Stützmauer unterteilt den Garten bei den Garagen.

4.7 Bauzahlen

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die vorliegenden Planzeichnungen sind für die Bewertung verifiziert worden. Diese Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Es wird ggf. empfohlen, ein genaues Aufmaß vornehmen zu lassen. Die Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Wohnung Nr. 2:	Flur		4,44
	Bad/WC		4,38
	Küche		11,80
	Schlafzimmer		13,44
	Wohnzimmer		24,51
	Zimmer		9,18
	Zimmer		9,59
	Zimmer		11,01
	Summe		88,35
	Summe Wohnung Nr. 2	rd.	88,4 m²
Nutzfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 (2005), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Kellerraum Nr. 2 Garage Nr. 2			19,13
	Einstellplatz		15,39
	Summe		34,52
	Summe gesamt	rd.	34,5 m²

Grundflächenzahl (GRZ)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die Grundfläche des Objektes wurde graphisch ermittelt durch Katasterangaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der überbauten Grundfläche.		
	Überbaute Fläche (graphisch)	=	157
	Summe		157
	GRZ:	157 m ² / 499 m ²	0,31

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Der Gutachterausschuss weist keine Umrechnungskoeffizienten für WGFZ aus. Die baurechtliche Legalität des Dachgeschossausbaues wird unterstellt.		
---	--	--	--

4.8 Baulicher Zustand

Das in konventioneller Bauweise erstellte Gebäude befindet sich **von außen** in einem baujahrstypischen ordnungsgemäßen Zustand. Anlässlich des Ortstermins war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
Gemeinschaftseigentum	- Giebfassade mit Schwarzverfärbung im DG an der vorgehängten Fassade. - Sockelfassade mit Putzabplatzungen - Garagenwand mit Schwarzverfärbung Die Kosten werden über die Instandhaltungsrücklagen der Gemeinschaft berücksichtigt. Ansonsten keine Angaben möglich
Wohnung Nr. 2	- Keine Angaben möglich
:	
Besondere Unterhaltungsumstände	
Gemeinschaftseigentum	- Keine Angaben möglich
Wohnung Nr. 2	- Keine Angaben möglich

Die Kosten für die Zustandsbesonderheiten und baulichen Beeinträchtigungen werden ggf. nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Es wurden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich möglicher Ursachen für die Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt.

Das äußere Erscheinungsbild ist leicht zurückhaltend im ortsüblichen Wohngelände. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und durch das Durchgangszimmer mit Küchenanschlüssen besteht eine flexible Nutzung. Die Einheit entspricht mittleren Wohnansprüchen. Der Wohnungsstandard und dekorative Zustand wird als zeitgemäß unterstellt. Zusammenfassend wird von einer zeitgemäßen mittleren Ausstattung entsprechend dem Baujahr ausgegangen.

4.9 Energetischer Zustand

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten und an Bestandsgebäude hohe Ansprüche bezüglich der energetischen Qualität. Durch Anforderungen nach §48 GEG können erweiterte Investitionskosten anfallen. Im Zuge eines

Grundstücksverkaufs ist den Käufern ein Nachweis über die energetische Qualität des Gebäudes in Form eines Energieausweises vorzulegen. Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis bekannt.

Über die Wärmeerzeugung wurde nichts bekannt. Die Fenster wurden zwischenzeitlich in der Wohnung erneuert.

Der Energieausweis des Objektes zeigt folgende Informationen:

© Bandtacho Musterenergieausweis, 2025

Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Orts-termin ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus sich derzeit in einem energetischen Zustand im Bereich der Zone E-F befindet.

4.10 Drittverwertbarkeit

Die bebaute Wohnanlage liegt am nahen Stadtrandgebiet in einem gewachsenen Wohngebiet. Das Umfeld der Wohnanlage ist intakt. Das Objekt wird überwiegenden von Eigentümern bewohnt. Eine derzeitige Nachfrage von Wohnungen mittleren Alters in Stadtrandlage ist vorhanden.

4.11 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach der ImmoWertV sachverständig zu ermitteln und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes unter Betrachtung der Gesamtnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlichen vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Für das Bewertungsobjekt wird von folgender wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV (Anlage 1) ausgegangen:

Wohnung	Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
---------	---------------------------	----------

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches vorläufiges fiktives Baualter durch Gewichtung der Bauepochen zugrunde gelegt. Dabei werden die Modernisierungen der letzten 20 Jahren nicht berücksichtigt

Baualter (fiktiv)	1953 x 0,3 + 1980 x 0,3 + 1990 x 0,4	1976
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungstichtag – fiktives Baujahr 2025 - 1976 =	49

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer aus dem Modell der ImmoWertV (Anlage 2) ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten jüngeren Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Summe	20	9,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

≤ 1 Punkte	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Für das Berechnungsmodell werden Variablen in Anhängigkeit des Modernisierungsgrades veröffentlicht. Somit ergeben sich folgende Variablen a, b, c:

Modernisierungspunkte	a	b	c
9,0	0,4660	1,0270	0,9906

© Auszug ImmoWertV Anlage 1 Tabelle 3 interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 43$$

Restnutzungsdauer (RND) Wohnung =	43 Jahre
-----------------------------------	-----------------

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dabei bestimmt sich der Wert nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Die Bewertungsliteratur nennt für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke drei normierte Verfahren, das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab.

Während unbebaute Grundstücke in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden, wird für die Einschätzung von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken nach den anerkannten Regeln der Bewertungslehre der Verkehrswert auf der Basis des substanzgestützten Sachwertverfahrens ermittelt.

Bei gewerblich genutzten Immobilien und/oder Mehrfamilienhäusern sowie üblicherweise ausschließlich unter Anlagegesichtspunkten am Markt nachgefragten und gehandelten Objekten vor dem Hintergrund steuerlicher Gesichtspunkte sowie Kapitalverzinsung, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Während das Sachwertverfahren im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und das Ertragswertverfahren auf dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag basiert, stützt sich das Vergleichswertverfahren auf die Kaufpreise von Vergleichsobjekten, bei unbebauten Grundstücken ggf. auch auf geeignete Bodenrichtwerte.

5.2 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Konzeption der Eigentumswohnung ist auf eine Renditeerzielung ausgelegt und vorrangig ertragsorientiert zur Kapitalvermehrung. Das Vergleichswertverfahren kann unterstützend als Kontrolle der Plausibilität herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall ist nur eine sehr beschränkte Anzahl von dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten vorhanden. Diese geringe Auswahl würde zu einem statistisch nicht mehr fundierten und daher nicht aussagekräftigen Vergleichswert führen.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Vorbemerkungen

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 40-43 ImmoWertV). Dabei sind die Kaufpreise solcher Grundstücke zu betrachten, die hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen, beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, Beschaffenheit und Eigenschaft hinreichend übereinstimmen.

6.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Im Vergleichswertverfahren des Bodenwertes wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen aus Kaufpreisen von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen ermittelt. Ausreichend vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung waren aktuell nicht vorhanden und damit als Vergleichsbasis nicht geeignet.

6.3 Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss Waldshut-Ost hat den Bodenrichtwert für baureifes Land in der Richtwertzone erschließungsbeitragsfrei (ebf) zum Stichtag 01.01.2023 festgestellt:

Zonen Nr.	68880440	01.01.2023
	Bodenrichtwert	182 €/m ²
	Art der Nutzung	Wohnbaufläche
	Grundflächenzahl	0,4

	Bodenrichtwert	46 €/m ²
	Art der Nutzung	Private Grünfläche



© Auszug Boris BW - Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2023

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Waldshut-Ost wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 noch nicht beschlossen und die ausgewiesene Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 haben ihre Gültigkeit. Im Bereich des

Bewertungsobjektes wurde keine wesentlichen Veränderungen seitens des Gutachterausschuss festgestellt.

Abweichung vom Bodenrichtwert

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Für die zeitliche Fortschreitung der Wertverhältnisse aus der Kaufpreisentwicklung vom 01.01.23 bis zum Wertermittlungstichtag wird eine Anpassung von 4 % (=1,04 Faktor) berücksichtigt.	1,04
<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Es wurde eine wertrelevante Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 für die Richtwertzone ausgewiesen. Die Grundflächenzahl des Objektes wurde mit 0,31 ermittelt und zeigt noch Entwicklungspotential. Eine Reduzierung des Bodenwertes durch die GFZ sowie eine Erhöhung durch die Art von Geschosswohnungen in Zweifamilienhäusern wäre unbegründet.	./.
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Der Zuschnitt entspricht dem üblichen Zuschnitt der Zone. Die Grundstücksgröße liegt in der Bandbreite üblicher Baugrundstücke für Wohnbebauung.	./.
<u>Lage:</u> Für den zweiseitigen öffentlichen Weg- und Straßenverlauf entlang des Bewertungsobjektes wird ein Abschlag von 2 % (= 0,98 Faktor) auf den allgemeinen Bodenrichtwert begründet.	0,98
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.	./.

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

Der unbelastete Bodenwert, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, wird unter Berücksichtigung der Abweichung festgestellt auf:

Für das gesamte Flurstück 1137/11:

499 m² x 182,-- € x 1,04 x 0,98	=	92.562,-- €
---------------------------------	---	-------------

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils Nr. 2:

92.562,-- € x 450/1.000	=	41.653,-- €
-------------------------	---	-------------

**Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils
Wohnung Nr. 2**

= 41.653,-- €

7. Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§§ 31 bis 34 ImmoWertV).

7.1 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Wohnen

Beim Ertragswertverfahren ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen. Die Betriebskosten werden heute in der Regel vom Mieter gesondert erbracht. Die angesetzten Mieten sind deshalb sogenannte Nettokaltmieten.

Örtlichen Bestandsmieten/ Angebotsmieten

Auskünfte von Bestandsmieten im Eigentumswechsel vom Gutachterausschuss sowie Auskünften der regionalen Wohnbaugesellschaften und Hausverwaltungen zeigen folgende Bandbreite bei massivem Geschosswohnungsbau im Bereich der Jahre 1970 - 1980 im gewachsenen Stadtgebiet:

Wohnungen (MFH)	Ø BW	Anz
80 m² - 110 m²:	7,00 - 9,50 €/m²	5

Im Bereich von veröffentlichten Angebotsmietdaten von Immobilienportalen sowie Marktrecherchen von IVD wurde für Waldshut-Tiengen eine Mietspanne in folgender Bandbreite eruiert.

Veröffentlichte Angebotsmieten zur Plausibilisierung:

Wohnung: 80 - 120 m²	7,50 €/m² – 11,00 €/m²
----------------------	------------------------

Die Bandbreite der allgemeinen Mietansätze weisen durchschnittliche und übliche Merkmale aus. Durch die Lage und Wohnungsgröße sowie der allgemein beschriebenen Ausstattung des Bewertungsobjektes für Objekte in Tiengen wird eine marktübliche erzielbare Miete im Durchschnittsbereich dieser Bandbreiten als marktüblich unterstellt. Dabei werden die recherchierten Mietdaten dem qualifizierten Mietspiegel der Umgebung doppelt gewichtet aufgrund der Qualität der Daten.

Örtliche marktübliche Ertrag: $((7,00 + 9,50)/2 * 2 + (7,50 + 11,00)/2) / 3 =$	8,58 €/m²
---	-----------

Der Garagenstellplatz wird mit ortsüblichen Ansätzen beurteilt.

Tatsächliche Mietverhältnisse

Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Aufgrund des Auftragszwecks wird von einer marktüblichen Miete ausgegangen

Marktüblich erzielbare Erträge:

Gebäude	Mietfläche (WF/NF)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 2	88,4 m²	8,58	758,--	9.096,-- €
Monatlich				
Jahresrohertrag:				9.096,-- €

Garagen Nr. 2	15,4 m ²	Paus.	70,--	840,-- €
Monatlich			70,--	
Jahresrohertrag:				840,-- €

Σ Jahresrohertrag:				9.936,-- €
---------------------------	--	--	--	-------------------

7.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten, die nicht als sogenannte Neben- und Umlagekosten neben der Miete berechnet bzw. nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, werden unter Anlehnung an die in der Literatur verbreiteten Ansicht sowie unter Berücksichtigung der Anlage 3 ImmoWertV berücksichtigt. Somit ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

	Wohnung Nr. 2	Garage Nr. 2
Verwaltungskosten Wohnung	429,-- €	
Garagen Einstellplatz		47,-- €
Mietausfallwagnis 2 %	182,-- €	17,-- €
Instandhaltungskosten Wohnfläche unter Berücksichtigung 88,4 m ² x (14,0 €/m ²)	1.238,-- €	
Einstellplätze:		106,-- €
Summe:	1.849,-- €	170,-- €
Summe Bewirtschaftungskosten (20 % des Rohertrages)		2.019,-- €

7.3 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von Art, Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft. Somit handelt es sich um eine dynamisch sich ändernde Größe und dient dem allgemeinen Wertverhältnissen gemäß §21 ImmoWertV. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gehalten, auf der Grundlage von geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlungen Liegenschaftszinssätze zu ermitteln, die von Vergleichsdaten abzuleiten. Der Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost (WO) weist derzeit keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen aus.

Der benachbarte Gutachterausschuss Schwarzwald-Baar-Kreis (SBK) als auch Hegau-Hochrhein (HH) teilen folgende Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen mit. Dabei ist die Modellkonformität bezogen auf 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zu berücksichtigen.

Liegenschaftszinssätze		
	HH	SBK
Eigentumswohnung (70-110 m ²)	Ø 2,0 1,04 – 3,01 %	
Wohneigentum in MFH bis 3 WE		Ø 2,4 1,8 – 3,5 %

Die bestehenden allgemeinen Wertverhältnisse sind am örtlichen Grundstücksmarkt zur Zeit als nachfragend einzustufen.

Anpassungskriterien der Einflussfaktoren innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite:

Anpassungsfaktoren:		
Alter, Restnutzungsdauer	mittel	2,2 %
Lagemerkmale Zentrum Gebiet	gut	1,9 %
Lage im Objekt Garten Gemein.	gut	1,8 %
Mietnachfrage Bonität	attraktiv	1,8 %
Inst. Rücklagen Wohnung Nr. 2	Erhöhtes .wirtschaftl. Risiko	3,0 %
Energetischer Standard	teilmodernisiert	2,1 %
Marktgängigkeit Nachfrage	Leicht angespannt	2,2 %
Mittelwert		2,14 %

Die sich daraus ergebende zukünftige wirtschaftliche Entwicklungserwartung von Ertragsverhältnissen lassen im Hinblick auf Standort und Qualität der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 einen Liegenschaftszinssatz von 2,14 % für marktkonform erachten.

7.4 Jahresreinertrag

Wohnung mit Garage Nr. 2	
Jahresrohertrag	9.936,-- €
abzügl. Bewirtschaftungskosten	2.019,-- €
Jahresreinertrag	7.917,-- €
abzügl. Verzinsung des Bodenwertanteils	
2,14 % x 41.653 €	891,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	7.026,-- €

7.5 Ertragswert der baulichen Anlagen

Die Garage teilt das Schicksal der Wohnung. Ausgehend vom Baujahr des Bewertungsobjektes wird die beschriebene Restnutzungsdauer (siehe Ziff. 4.11) von 43 Jahren in Ansatz gebracht. Bei einem Liegenschaftszins für Wohnungen von 2,14 % beträgt der Vervielfältiger (V) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente:

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + p} = 27,93$$

p = Liegenschaftszins / 100

q = Zinsfaktor 1+p

n = Restnutzungsdauer

Daraus errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage:

Gebäudeertragswert	Wohnung mit Garage Nr.2
27,93 x 7.026,-- €	196.236,-- €

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen:	
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 2	
Keine Angaben möglich	./.
Summe Miteigentumsanteil Nr. 2	./.

7.7 Ertragswert

Wohnung Nr. 2	
Bodenwert Miteigentumsanteil	41.653,-- €
Ertragswert der baulichen Anlage	196.236,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.
Ertragswert	237.889,-- €

Ertragswert: Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 2	237.889,-- €
--	---------------------

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

8. Ermittlung des Vergleichswertes

8.1 Vorbemerkungen

Für die Ermittlung des Vergleichswertes werden Kaufpreise zum zeitnahen Bewertungsstichtag herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Die Vergleichsmerkmale berufen sich auf das Verhältnis des Kaufpreises zur Wohnfläche. Dabei werden vergleichbare Merkmale wie Art und Maß sowie Baujahrsklassen, Sanierungszustand und Ausstattungsstandard unterstellt.

8.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Waldshut-Ost sowie eigener Datenbank wurden folgende Kauffälle von Wohnungen mittleren Alters in gewachsener Stadtlage bekannt. Dabei wurden Kaufpreise um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Die Kauffälle beinhalten einen Garageneinstellplatz.

Nr	Lage Engen	Art ETW	Ursprungs-baujahr	Wohnfläche gesamt	Vergleichspreis
1	Klausenstraße	3 Zi.	1958	84 m ²	198.000 €
2	Albert Gebhard Str	4 Zi.	1975	79 m ²	252.000 €
3	Kettelerstraße	3 Zi.	1957	72 m ²	221.000 €

Kaufpreise anonymisiert

8.3 Vergleichswert

Objektspezifische Anpassung Wohnung Nr. 2

Verkaufsfall	Anpassungsart	Faktor
1	Kaufpreis aus 2022	1,05
2	Baujahr 1975	0,92
3	Wohnfläche 72 m ²	0,96

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpassung		
1	Klausenstraße	198.000 € / 84 m ²	x 1,05	=	2.475,-- €/m ²
2	Albert Gebhard Str	252.000 € / 79 m ²	x 0,92	=	2.935,-- €/m ²
3	Kettelerstraße	221.000 € / 72 m ²	x 0,96	=	2.947,-- €/m ²
Auszug Kaufpreissammlung:					Ø 2.786,-- €/m ²

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein Vergleichswert aus der Wohnfläche mit dem durchschnittlichen Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung:

Kettelerstraße	88,4 m² x 2.786 €/m²	=	246.282,-- €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			
./.			
Vergleichswert Wohnung Nr. 2		=	246.282,-- €

Aufgrund der sehr eingeschränkten Anzahl vergleichbarer Objekte bei der Individualität des Objektes ist ein direkter Vergleich nur sehr eingeschränkt möglich. Der Vergleichspreis kann daher ausschließlich als Anhaltspunkt für eine Plausibilität herangezogen werden und zeigt die Wertigkeit des Objektes.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9. Ermittlung des Verkehrswerts

9.1 Gesetzliche Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB legal definiert:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

9.2 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Ertragswert des Miteigentumsanteils 450/1.000 Wohnung Nr. 2 mit Garage Nr. 2	237.889,-- €
---	--------------

Vergleichswert des Miteigentumsanteils 450/1.000 Wohnung Nr. 2 mit Garage Nr. 2	246.282,-- €
--	--------------

Der Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten nach dem Ertragswert zu bemessen. Der Vergleichswert wurde aus Kaufpreisen ermittelt. Die Abweichung der ermittelten Werte beträgt ca. 4 % und zeigt die Wertigkeit des Objektes. Die plausible Bandbreite der Marktrecherche begründet den vorrangigen Ertragswert.

Verkehrswert: Grdb. 3222 Miteigentumsanteil 450/1.000 Wohnung Nr. 2 mit Garage Nr. 2	238.000 €
--	------------------

Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine leicht angespannte Marktgängigkeit erwarten, da sich Rahmenbedingungen derzeit eintrüben. Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die derzeit aktuellen Weltgeschehnisse haben die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die Einschätzungen der aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt müssen vor dem Hintergrund dieser möglichen Volatilität der Geschehnisse und Eintrübung des wirtschaftlichen Vertrauens getroffen werden und unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Der Marktwert wurde nach den Grundsätzen der Wertermittlung ohne spekulative Elemente am Wertermittlungsstichtag abgeleitet.

9.3 Plausibilität

Marktdatenrecherche

Nach Auskünften von regionalen Maklern werden derzeit Eigentumswohnungen in der Altersklasse 1950 - 1975 nachgefragt unter der Betrachtung der energetischen Modernisierung. Für Eigentumswohnungen in kleinsten Wohnanlagen bis 3 Einheiten wurden folgende Merkmale mit indirekten Vergleichsdaten bekannt mit Berücksichtigung von Einstellplätzen.

Lage	Baujahr Urspr.	Zustand	Wohnfläche	Vergleichspreis (Kaufpreis/WF)
Waldshut-Tiengen Geschosswohnung	1950 - 1975	mittel	70 - 110 m ²	2.300 €/m ² - 2.900 €/m ²

Die ermittelten Daten des Bewertungsobjekts ergeben folgenden Vergleich mit Garage:

Wohnung Nr.2 mit Garage Nr. 2	1953	mittel	88,4 m ²	2.692 €/m ²
----------------------------------	------	--------	---------------------	------------------------

Bodenwertanteil: Bodenwert / Verkehrswert

41.653 € / 238.000 € = 0,175	=	17,5 %
------------------------------	---	--------

Die Plausibilität des indirekten Vergleichspreises zeigt als Anhaltspunkt beim erweiterten Streuungsmaß die Wertigkeit des Objektes.

9.4 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und eine positive Mitwirkung nicht stattgefunden hat, konnte eine Augenscheinnahme nur von außen stattfinden. Die Innenausstattung wurde daraufhin nach Aktenlage beurteilt und mit einem mittleren Ausstattung baujahrstypischer Objekte bewertet. Aufgrund der Außenbesichtigung und dem beschriebenen Risiko wird ein Sicherheitsabschlag von 5 % vorgenommen, der die Varianz der Ungenauigkeit der daraus entstandenen Einschätzungsfaktoren in seinem Risiko für mögliche Erwerber durch das Streuungsmaß berücksichtigt.

238.000,-- € x (1 - 0,05)	=	226.100,-- €
	Gerundet	226.000,-- €

9.5 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung und Würdigung der vorgenannten Kriterien und der wertbestimmenden Faktoren bestimme ich unter dem Vorbehalt des unbelasteten Grundstückes **und dem Sicherheitsabschlag** den

VERKEHRSWERT

nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 09. Dezember 2025 für die

Grundbuch 3222 Miteigentumsanteil 450/1.000 am Flurstück 1137/11
5-Zi.-Eigentumswohnung Nr. 2 (EG) mit Kellerraum Nr. 2 und Sondernutzungsrecht - Garage Nr. 2
Kettelerstr. 18, 79761 Waldshut-Tiengen
auf
<u>226.000 €</u>
(zweihundertsechszwanzigtausend Euro)

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

aufgestellt: Eggingen, den 05. Februar 2026


Dipl.-Ing. (FH) Mathias Ziegler
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
bebaubarer und unbebaubarer Grundstücke

10. Anlagen

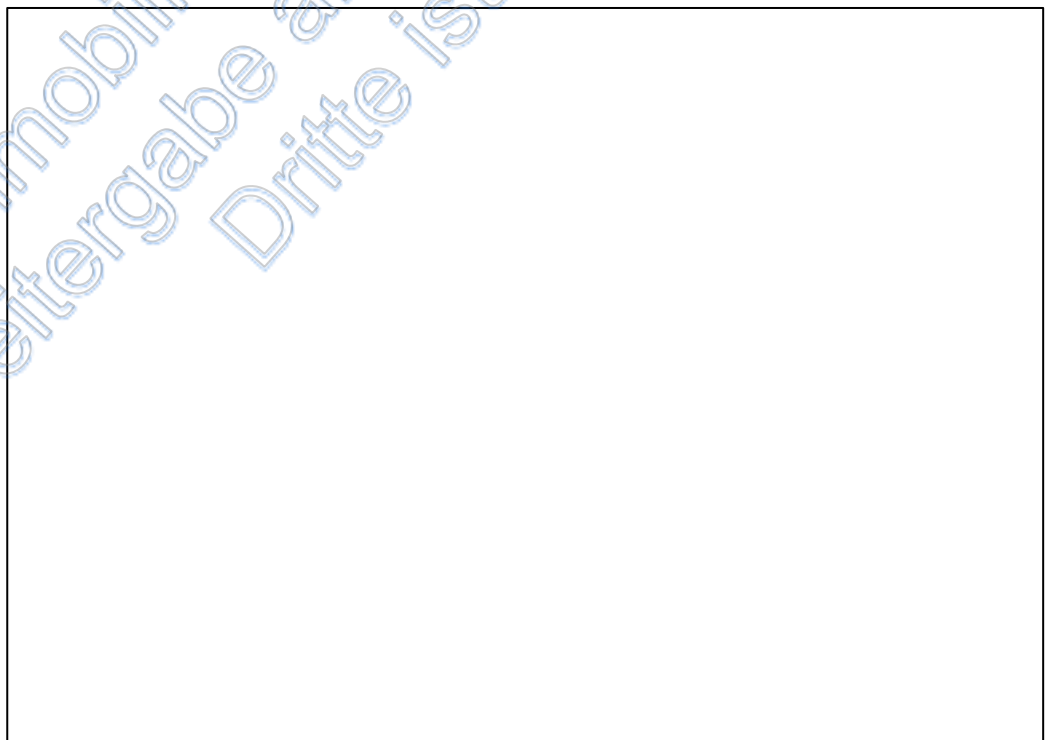
10.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

10.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

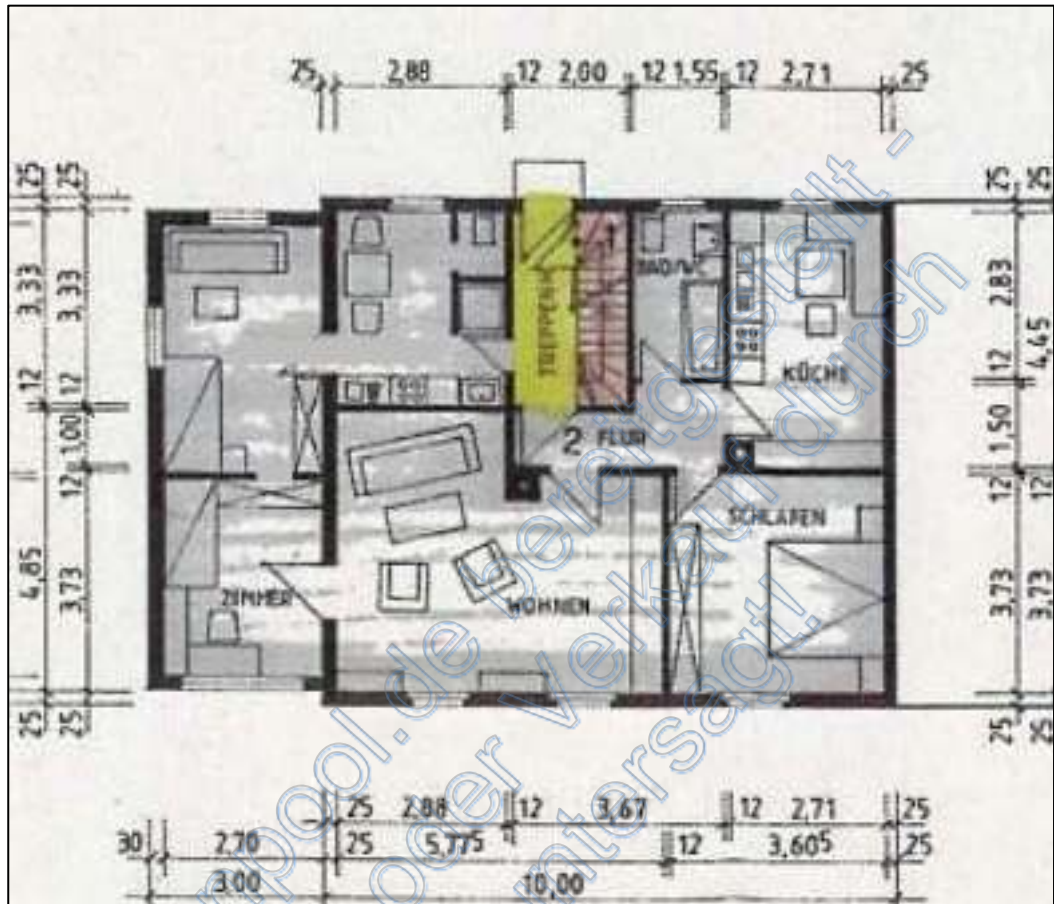


unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

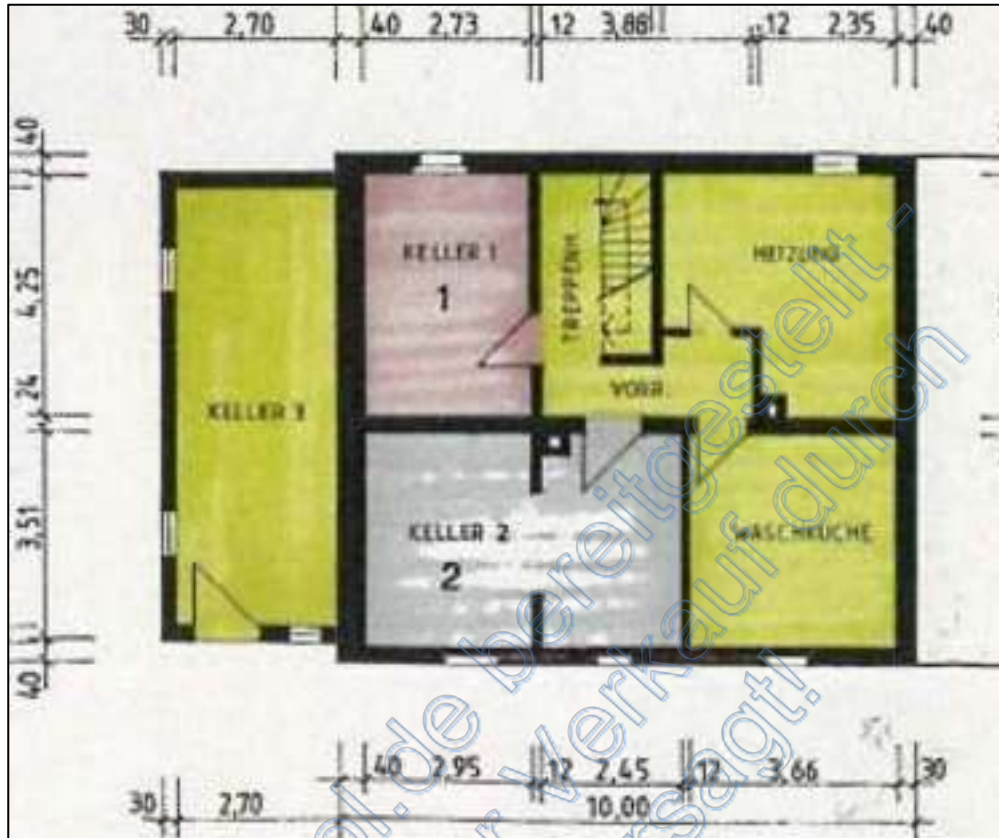
10.3 Gebäudepläne

Aufteilungsplan Grundriss Wohnung Nr. 2



© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Grau Unmaßstäblich - (digitalisiert)
 Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Grundriss Kellerraum Nr. 2

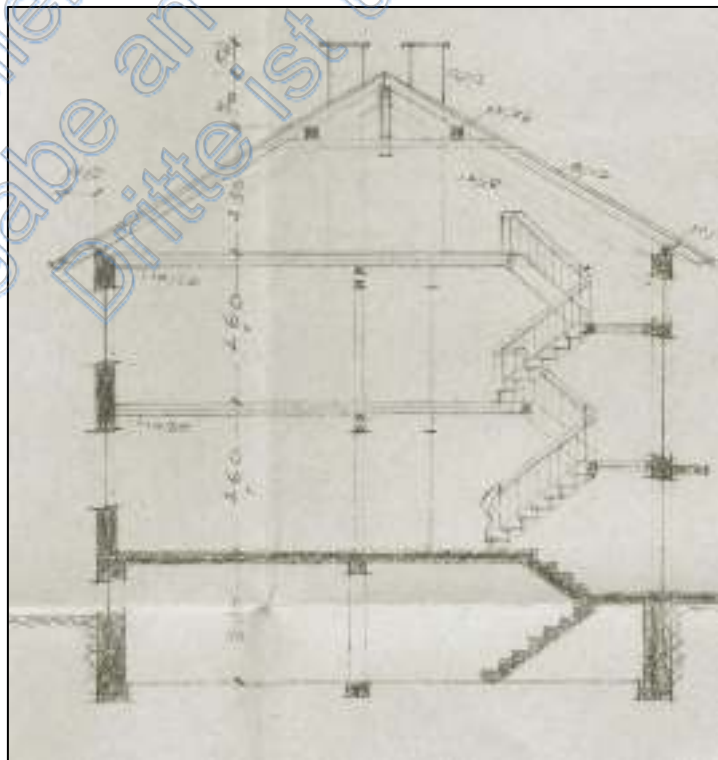


© Planauszug Bauakte,

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Gebäudeschnitt



© Planauszug Bauakte,

t

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Grundriss Garage Nr. 2



© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Rot

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

10.4 Bilddokumentation



Ansicht: Nordseite – Kettelerstraße (Bild 1)



Ansicht: Nordseite Doppelhaus (Bild 2)



Ansicht: Westseite (Bild 3)



Ansicht: Südseite Kellerausgang (Bild 4)



Ansicht: Garage Nr. 2 (Bild 5)



Ansicht: Weg (Bild 6)



Ansicht: Überdachter Freisitz Gemeinschaftsfläche (Bild 7)



Ansicht: Gartenbereich (Bild 8)



Ansicht: Hauseingang (Bild 9)